



Munich Personal RePEc Archive

## **The Location of Banks in Warsaw**

Celińska-Janowicz, Dorota

University of Warsaw, Centre for European Regional and Local  
Studies (EUROREG)

2009

Online at <https://mpra.ub.uni-muenchen.de/52505/>  
MPRA Paper No. 52505, posted 28 Dec 2013 13:01 UTC

*Dorota Celińska-Janowicz\**

## **ROZMIESZCZENIE PLACÓWEK BANKOWYCH W WARSZAWIE**

W ciągu ostatnich kilku lat sektor finansowy w Polsce rozwijał się bardzo dynamicznie. Zjawisko to znalazło swoje odzwierciedlenie także w wymiarze przestrzennym – w miastach placówki bankowe wypierają z dotychczasowych lokalizacji inne rodzaje działalności. Celem artykułu jest przedstawienie i analiza przestrzennego rozmieszczenia placówek bankowych w Warszawie. Na podstawie badań własnych autorka podjęła próbę określenia głównych cech struktury przestrzennej usług bankowych w stolicy na początku 2009 r., opierając się na koncepcji M. Proudfoota dotyczącej hierarchii ośrodków usługowych w obrębie organizmu miejskiego. Zwrócono także uwagę na te cechy zjawiska, które związane są ze specyficznym charakterem usług bankowych.

W ostatnich kilku latach w przestrzeni Warszawy uwidoczniło się zjawisko wypierania przez placówki bankowe innych rodzajów działalności i funkcji miejskich, wyraźne zwłaszcza w centralnych rejonach stolicy. Liczne kawiarnie, księgarnie, sklepy oraz inne punkty usługowo-handlowe ustępują miejsca placówkom bankowym. Zjawisko to zauważalne jest wzdłuż całej ulicy Marszałkowskiej, a także Grójeckiej i Puławskiej. Zainteresowanie mediów wzbudziła również ekspansja oddziałów bankowych na placu Wilsona<sup>1</sup>, gdzie banki zajęły miejsce kawiarni i sklepów spożywczych funkcjonujących w tych lokalizacjach od wielu lat. Takie zjawisko wynika zarówno z rozwijania sieci placówek przez istniejące banki oraz wkraczania na polski rynek nowych podmiotów (np. Alior Bank i Noble Bank w 2008 r.), jak i z preferencji właścicieli lokali dotyczących najemców.

Ostatnie, przedkryzysowe lata dobrej koniunktury i wysokiego wzrostu gospodarczego sprzyjały bogaceniu się Polaków. Coraz więcej osób korzystało z różnorodnych usług bankowych, zwłaszcza kredytów, co umożliwiało bankom osiąganie wysokich zysków i stymulowało je do dynamicznej ekspansji i rozwoju sieci placówek bankowych. Proces ten wyraźnie zaznaczył się zwłaszcza po 2004 r.: do końca 2007 r. liczba placówek bankowych w Polsce wzrosła o niemal 1750<sup>2</sup>. Ekspertci oceniają nawet, że w dużych miastach rynek usług bankowych jest już bliski stanu nasycenia, choć w skali krajowej nadal odbiegamy od wskaźników charakteryzujących kraje Europy Zachodniej. Mimo intensywnego

---

\* Studentka Centrum Europejskich Studiów Regionalnych i Lokalnych Uniwersytetu Warszawskiego.

<sup>1</sup> *Gazeta Wyborcza* z 23 listopada 2007 r.

<sup>2</sup> *Franchising w sektorze bankowym*, Akademia Rozwoju Systemów Sieciowych, [www.ars.com.pl](http://www.ars.com.pl).

rozwoju zdalnych kanałów dystrybucji Polacy nadal doceniają wysoki poziom dostępności placówek bankowych<sup>3</sup>.

W Warszawie w obszarach centralnych miasta, a także wzdłuż głównych ulic handlowych, dominują budynki mieszkalne (Jałowiecki et al. 2009). Ich mieszkańcy, jako wspólnoty mieszkaniowe lub spółdzielnie, wynajmują lokale usytuowane na parterze na cele handlowe i usługowe. Z oczywistych względów preferowane są działalności niegenerujące negatywnych efektów zewnętrznych. Takimi „idealnymi najemcami” są właśnie placówki bankowe – ich funkcjonowaniu nie towarzyszy hałas ani intensywne zapachy, a godziny otwarcia banku przypadają na tę część dnia, którą większość mieszkańców budynku spędza w pracy (inaczej niż w przypadku restauracji czy klubów). Ponadto placówki bankowe, działające w ramach sieci, ze względu na rodzaj finansowania, są rzetelnymi i terminowymi płatnikami czynszów i, przynajmniej teoretycznie, dysponują długoterminową wypłacalnością. Ekspansja banków wywołuje konsekwencje finansowe dla najemców sąsiednich lokali usługowych i handlowych, gdyż towarzyszy jej wzrost wysokości czynszów. Najwyższe stawki mogą płacić tylko banki i to one wygrywają konkurencję z innymi rodzajami działalności.

Z przeprowadzonych w 2008 r. badań dotyczących głównych ulic handlowych Warszawy (Nowy Świat, Marszałkowska, Chmielna, Aleje Jerozolimskie) wynika, że placówki bankowe mieszczą się średnio w co czwartym lokalu usługowym (11% lokali handlowo-usługowych) objętym badaniem (Jałowiecki et al. 2009). Szczególnie duży przyrost liczby placówek bankowych odnotowano na tym obszarze (ale zapewne także w całym mieście) w latach 2003–2006 oraz 2007–2008 (za każdym razem o około 10 oddziałów). Obserwowane jest także zjawisko wypierania działalności handlowej przez usługi (ok. 1/3 przypadków), przede wszystkim przez placówki bankowe. Ekspansja przestrzenna banków wpisuje się także w inny trend obserwowany w Warszawie – wzrost liczby placówek usługowych działających w ramach sieci. Usługi bankowe, ze względu na swoje specyficzne cechy, wymagają funkcjonowania poszczególnych placówek w strukturze sieciowej, a ostatnio także w ramach franszyzy.

Badania rozmieszczenia działalności gospodarczej dotyczyły początkowo rolnictwa i działalności przemysłowej. Kryzys gospodarczy lat 30. XX w. skłonił ekonomistów, poszukujących możliwości tworzenia nowych miejsc pracy, do podjęcia badań nad sektorem usługowym. Wzrostowi zainteresowania trzecim sektorem gospodarki towarzyszył rozwój badań nad strukturą przestrzenną działalności usługowej w różnych skalach przestrzennych. Analizy te opierały się początkowo na założeniach teorii ośrodków centralnych W. Christallera. W późniejszych badaniach struktury przestrzennej działalności usługowej w skali wewnątrzmięskiej wykorzystywano także teorię renty gruntowej oraz modele zachowań konsumentów (W.J. Reilly, D. Huff, M. Cadwallader). Początkowo były to modele grawitacyjne, w okresie późniejszym – modele o charakterze behawioralnym (Wilk 2001).

<sup>3</sup> *Forbes* 2008, nr 9.

W latach 30. analizy rozmieszczenia placówek usługowych w skali wewnątrzmięjskiej prowadził M. Proudfoot, w latach 50. i 60. zaś B.J.L. Berry i W. Garrison. W wyniku badań przeprowadzonych w miastach amerykańskich M. Proudfoot wyróżnił trzy rodzaje hierarchicznych wewnątrzmięjskich skupień handlu detalicznego. Centralny ośrodek usługowy (*Central Business District*) oferuje najszerszy zakres zróżnicowanych usług, ośrodki zewnętrzne (*outlying business center*) nieco węższy, a izolowane skupienia sklepów (*isolated store cluster*) – usługi o charakterze podstawowym, z których klienci korzystają najczęściej (Proudfoot 1937).

Zainteresowanie B.J.L. Berry’ego zastosowaniem teorii ośrodków centralnych do badania hierarchii ośrodków usługowych w mieście doprowadziło go do sformułowania teorii ośrodków usługowych. Na podstawie badań przeprowadzonych w Chicago wyróżnił on pięć poziomów hierarchicznych oferujących coraz mniejszy zakres usług: centralny obszar biznesowy (*CBD – Central Business District*), dzielnicowe ośrodki usługowe (*regional*), osiedlowe ośrodki usługowe (*community*), ośrodki sąsiedzkie (*neighbourhood*) oraz pobliskie (*convenient*). Z czasem badacze zauważyli również, że w skali wewnątrzmięjskiej wiele rodzajów usług wykazuje tendencję do lokalizowania się w układach pasmowych wzdłuż ulic.

Czynniki lokalizacji i strukturę przestrzenną wybranych rodzajów usług w Warszawie analizował pod koniec lat 90. W. Wilk. Wyniki tych badań wskazują na rosnącą dekoncentrację przestrzenną usług konsumpcyjnych oraz większe znaczenie reprezentacyjności otoczenia, wysokiego stanu technicznego budynków i ich wyposażenia w przypadku wyboru lokalizacji usług o centralnym modelu rozmieszczenia (Wilk 2001).

Placówka bankowa to każda jednostka banku komercyjnego prowadząca bankową obsługę klientów niezależnie od rangi w strukturze organizacyjnej banku, posiadająca konkretny adres. Tworzenie sieci placówek bankowych następuje wraz z rozwojem danego banku. Proces ten umożliwia zwiększanie poziomu dostępności świadczonych usług i pozyskiwanie nowych klientów. Może być także mechanizmem tworzenia bariery wejścia na rynek dla konkurencji (Pietrzak 2002).

Rozwinięta sieć placówek bankowych umożliwia dotarcie do większej liczby potencjalnych klientów i opanowanie nowych rynków, zapewnia tanie źródło funduszy na prowadzenie działalności finansowej, jak również sprzyja utrwalaniu osobistych kontaktów z klientami, co może zapobiec ich utracie i przechwyceniu przez konkurencję. Obecność placówki danego banku może także stanowić barierę wejścia na rynek dla konkurencji, poprzez ograniczenie dochodów innych oddziałów w rejonach nasyconych placówkami bankowymi. Pomimo rozwoju w ostatnich latach bankowości internetowej strategia tworzenia sieci placówek bankowych pozostaje nadal podstawowym założeniem planów rozwojowych banków (Kudła 2001).

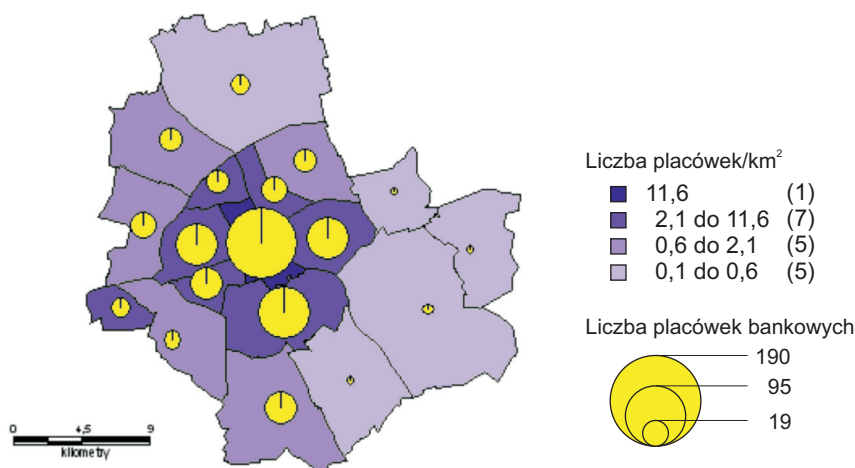
Cechami charakterystycznymi usług bankowych, wpływającymi na lokalizację placówek je świadczących, są: pieniężny charakter przedmiotu usługi, względna homogeniczność jej struktury, brak „umiejscowienia” rynku usług bankowych

oraz sprzężenie zwrotne wielu usług (np. związane z obsługą kredytu wpłaty i przelewy bankowe). Najczęściej uwzględnianymi czynnikami lokalizacji placówek bankowych są w Polsce potencjał ludnościowy i gospodarczy obszaru, stan infrastruktury, obecność konkurencji oraz zasoby odpowiednio wykwalifikowanej siły roboczej. Wśród powodów korzystania z usług danego banku dominują dogodna lokalizacja oddziału, wiarygodność banku, przyzwyczajenie, zadowolenie z usług bankowych, jak również rozbudowana sieć oddziałów i bankomatów (Grzegorzczak 2004).

Wśród czynników lokalizacji poszczególnych placówek bankowych można wyróżnić te o charakterze wewnętrznym (środki finansowe, rzeczowe i osobowe, jakimi dysponuje bank) oraz zewnętrznym. W przypadku drugiej grupy czynników decydujące znaczenie ma lokalizacja w obrębie struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, dostępność komunikacyjna (łatwość dojazdu środkami komunikacji miejskiej bądź samochodem), prestiż adresu oraz otoczenie placówki, a więc położenie względem ulicy, liczba miejsc parkingowych dla klientów, wielkość lokalu, infrastruktura techniczna, położenie względem ciągów handlowo-usługowych oraz funkcje lokali w sąsiedztwie (położenie w sąsiedztwie zakładów tej samej branży, unikanie bezpośredniej konkurencji) (Pentor 2005). Wyniki przeprowadzonej przez autorkę analizy aktualnego stanu rozmieszczenia placówek bankowych w Warszawie zdają się przeczyć ostatniemu twierdzeniu na temat unikania lokalizacji placówek bankowych w sąsiedztwie konkurencyjnych oddziałów.

Według danych zamieszczonych na stronach internetowych książki teledreśowej „Panorama Firm”<sup>4</sup> w styczniu 2009 r. w Warszawie zlokalizowane były 763 placówki bankowe reprezentujące 73 banki. Jedynie 174 placówki (23%) znajdowały się po prawej stronie Wisły, choć dzielnice prawobrzeżne obejmują 49% powierzchni administracyjnej miasta i są zamieszkane przez 34% ludności Warszawy. Niemal 1/4 warszawskich placówek bankowych (181) skupiała się w granicach jednej z najmniejszych dzielnic stolicy – Śródmieścia. 15% (111) oddziałów bankowych znajdowało się na Mokotowie, a po około 10% na Pradze Południe (73) i Woli (71). Najmniej placówek zlokalizowanych było w Wilanowie (4 oddziały stanowiące 0,5% ich ogólnej liczby), zamieszkanym przez niecały 1% ludności Warszawy, w Rembertowie i Wesołej (po 5 oddziałów i około 1,3% ludności) oraz w Wawrze (9 placówek i 4% ludności) (ryc. 1).

<sup>4</sup> <http://www.pf.pl>.



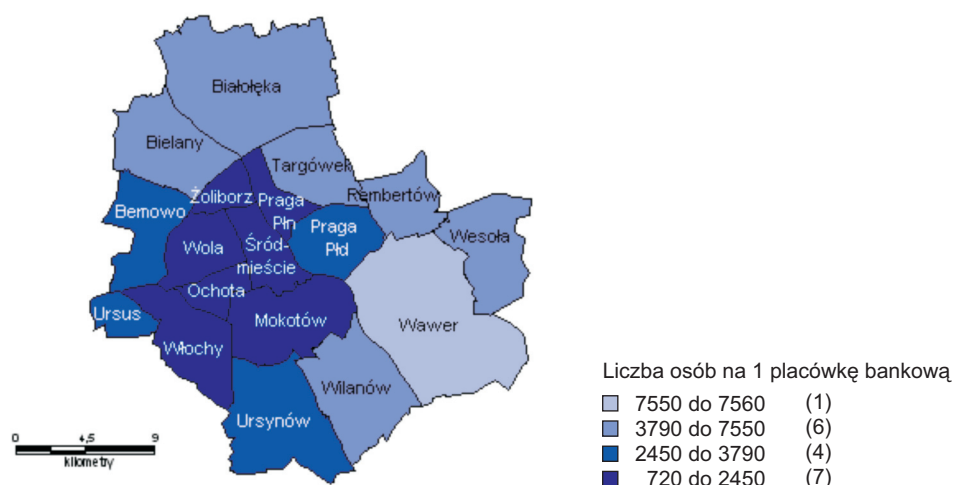
Ryc. 1. Placówki bankowe w Warszawie w styczniu 2009 r.

Źródło: opracowanie własne.

Dla całej Warszawy średnie nasycenie placówkami bankowymi wynosiło 1,5 placówki/km<sup>2</sup>. Rycina 1 przedstawia przestrzenne zróżnicowanie tego wskaźnika w podziale dzielnicowym. Największą wartością parametru charakteryzowało się Śródmieście (11,6). Dla następnej w kolejności Ochoty wskaźnik przyjmował wartość poniżej 5,0, a dla Woli – 3,7. Rozkład przestrzenny zróżnicowania wartości wskaźnika nasycenia placówkami bankowymi w Warszawie miał charakter koncentryczny, przy czym jego wartość malała wraz z oddalaniem się od Śródmieścia. Najmniejsze wartości parametr ten przyjmował w dużych (o powierzchni ponad 73 km<sup>2</sup>) dzielnicach, takich jak Wawer (0,11 placówki/km<sup>2</sup>) i Białołęka (0,3 placówki/km<sup>2</sup>) oraz w jednostkach mniejszych, ale słabiej zaludnionych (dla każdej z poniższych dzielnic udział w liczbie ludności Warszawy nie przekracza 1,5%): Wilanowie (0,11 placówki/km<sup>2</sup>), Wesołej (0,22 placówki/km<sup>2</sup>) i Rembertowie (0,26 placówki/km<sup>2</sup>). Widoczna była także tendencja do słabszego nasycenia placówkami bankowymi dzielnic prawobrzeżnych.

Drugim wskaźnikiem charakteryzującym rozmieszczenie placówek bankowych w Warszawie jest liczba osób przypadających na jedną placówkę bankową. Dla całego miasta jego wartość wynosiła 2237. Rycina 2 przedstawia przestrzenne zróżnicowanie wartości parametru w podziale na dzielnice. Najniższą wartością wskaźnika, a więc najlepszą teoretyczną dostępnością usług bankowych, cechowało się Śródmieście (721 osób/placówkę). Następne w kolejności dzielnice charakteryzowały się już znacznie wyższą wartością tego wskaźnika: Ochota – 1889, Żoliborz – 1941, Wola – 1959. Najwyższe wartości parametr ten przyjmował w Wawrze (7557) oraz w peryferyjnych dzielnicach miasta po stronie północnej, południowo-wschodniej i wschodniej (powyżej 3500). Także w tym przypadku zróżnicowanie przestrzenne wartości parametru ma charakter

koncentryczny, przy czym wyraźnie preferowane (niższe wartości wskaźnika) są dzielnice lewobrzeżne.



Ryc. 2. Liczba osób przypadająca na jedną placówkę bankową w Warszawie w styczniu 2009 r.

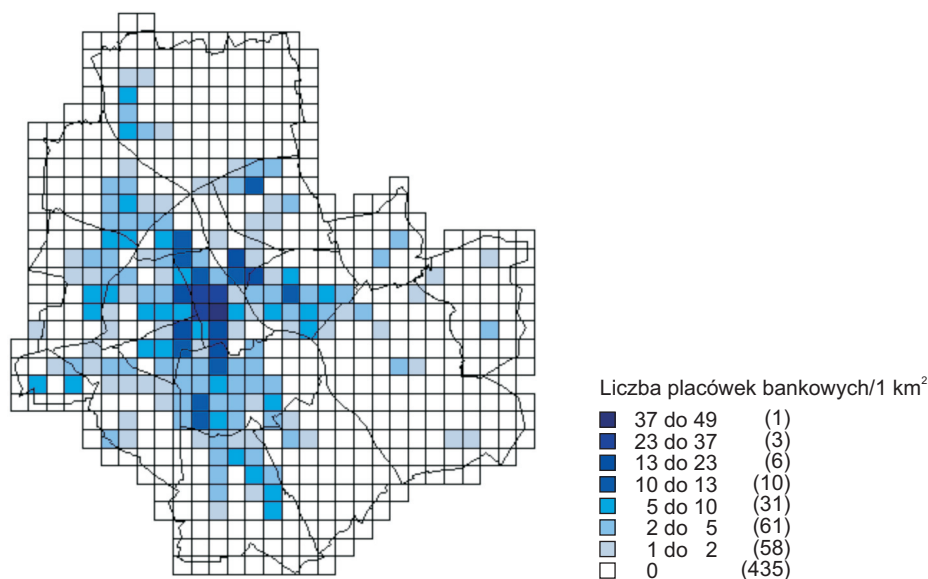
Źródło: opracowanie własne.

Rycina 3 przedstawia w sposób bardziej szczegółowy nasycenie przestrzeni miasta placówkami bankowymi (w układzie siatki kwadratów o boku 1 km). Spośród 605 kwadratów pokrywających Warszawę na obszarze tylko 170 z nich znajdowały się placówki bankowe. Największe nasycenie oddziałami banków występowało w okolicach ronda Dmowskiego (skrzyżowanie przy stacji metra Centrum), gdzie na 1 km<sup>2</sup> przypadało aż 49 placówek bankowych. Wysokim nasyceniem oddziałami bankowymi cechowały się także zachodnie rejony Śródmieścia i Mokotowa (wzdłuż alei Niepodległości i ulicy Puławskiej) oraz Ochota, wschodnia Wola i południowy Żoliborz. Znaczne nasycenie placówkami bankowymi występowało także na Pradze Północ (w okolicach skrzyżowania ulicy Targowej i alei Solidarności), a nieco mniejsze na Pradze Południe (zwłaszcza wzdłuż ulicy Grochowskiej), południowych Bielaniech, wschodnim Bemowie i północno-wschodnim Ursynowie. Izolowane obszary o wysokim nasyceniu placówkami bankowymi można zaobserwować także na wschodniej Białolece (osiedle Tarchomin) i północnym Targówku (osiedle Bródno) oraz w Ursusie.

Placówki bankowe w Warszawie koncentrują się w obszarze centralnym miasta. Działalność finansowa jest uznawana za jedną z najbardziej dochodowych. Zgodnie z teorią renty gruntowej wysokie zyski banków pozwalają im na lokalizowanie swoich placówek w obszarach centralnych miasta, gdzie czynsze i ceny ziemi są najwyższe. Taka lokalizacja nie tylko zwiększa poziom dostępności usług dla klientów poprzez niższe koszty transportu związane z bliskością (zarówno bezwzględną, jak i względną), lecz także gwarantuje prestiżowy adres.



Warunek lepszej dostępności spełniają też inne lokalizacje, niekoniecznie w ścisłym centrum miasta. Dobłą dostępnością charakteryzują się miejsca przecięcia się głównych arterii komunikacyjnych i ulic, jak również miejsca, do których łatwo dojechać komunikacją miejską. W Warszawie są to np. okolice poszczególnych stacji metra.

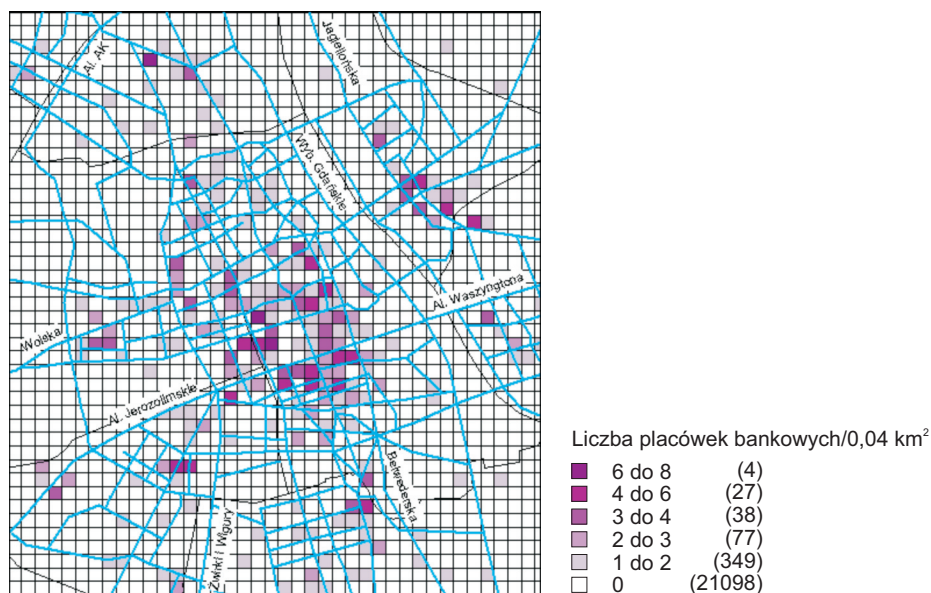


Ryc. 3. Liczba placówek bankowych na 1 km<sup>2</sup> w Warszawie w styczniu 2009 r.

Źródło: opracowanie własne.

Dokładniejsza analiza (ryc. 4) pokazuje, że najsilniejsza koncentracja banków w Warszawie występuje w rejonie ograniczonym od północy ulicą Królewską, od zachodu – aleją Jana Pawła II i ulicą Chałubińskiego, od południa – ulicą Wilczą, a od wschodu – Alejami Ujazdowskimi, Nowym Światem i Krakowskim Przedmieściem (124 placówki). Obszar ten, na potrzeby niniejszego opracowania, będzie określany jako ścisłe centrum. Wysoka koncentracja przestrzenna placówek bankowych występuje również w kwartałach przylegających od zachodu do wydzielonego wyżej obszaru, zwłaszcza wzdłuż ulic Wolskiej i Prostej oraz Alej Jerozolimskich i ulicy Grójeckiej (89 placówek), jak również wzdłuż alei Solidarności (36 placówek). Opisany rejon, skupiający 249 placówek, można określić, zgodnie z klasyfikacją M. Proudfoota, jako centralny ośrodek usługowy (*Central Business District*). Obszar ten oferuje najbardziej zróżnicowany zakres usług bankowych w Warszawie, gdyż oprócz banków posiadających swoje liczne placówki na terenie całego miasta znajdują się tutaj także oddziały banków, które nie mają rozwiniętej sieci oddziałów (w tym banki, które mają w Warszawie tylko jeden oddział – zlokalizowany właśnie w centralnym ośrodku usługowym).





Ryc. 4. Liczba placówek bankowych na 0,04 km<sup>2</sup> w centralnej części Warszawy w styczniu 2009 r.

Źródło: opracowanie własne.

Do wydzielonej przez amerykańskiego badacza kategorii ośrodków zewnętrznych można zaliczyć skupiska banków tworzące zewnętrzny w stosunku do ośrodka centralnego pierścień. Składa się na niego obszar koncentracji placówek bankowych w północnej części Śródmieścia (22 placówki), który, poprzez ulicę Mickiewicza (4 placówki), łączy się z jednym z „warszawskich zagłębi bankowych” – placem Wilsona (7 placówek) i znajduje swoje przedłużenie wzdłuż ulicy Marymonckiej w kierunku północno-zachodnim. Od zachodu pierścień ten tworzą banki usytuowane wzdłuż ulicy Powstańców Śląskich (32 placówki). Na południe od ścisłego centrum znajduje się mokotowski rejon koncentracji placówek bankowych, w którego obrębie szczególnie wyraźne skupienie banków występuje w rejonie dawnego Służewca Przemysłowego (skrzyżowanie ulicy Wołoskiej/Rzymowskiego i alei Wilanowskiej – 29 placówek). Pomiędzy nim a ośrodkiem centralnym koncentracja banków jest mniejsza, ale wyraźnie uwiadcza się jej wzrost na Starym Mokotowie (23 placówki) i w okolicach placu Unii Lubelskiej (13 placówek). W południowej części miasta wysoka koncentracja placówek bankowych występuje wzdłuż alei Komisji Edukacji Narodowej (38 placówek). Południowo-wschodnią część opisywanego pierścienia tworzy skupisko banków pomiędzy środkowymi odcinkami ulicy Wierzyńskiej i Jana III Sobieskiego (12 placówek). Po prawej stronie Wisły wyraźne skupienia placówek bankowych występują w okolicach południowej części ulicy gen. Fieldorfa (15 placówek), wzdłuż ulicy Ostrobramskiej (19 placówek), na Saskiej Kępie

(12 placówek) i w okolicach ronda Wiatraczna (17 placówek). Rejonem dużej koncentracji oddziałów bankowych są tereny po obu stronach ulicy Targowej na odcinku od alei Zielenieckiej do alei Solidarności (35 placówek), które można określić jako wschodnią część pierścienia okalającego ośrodek centralny.

Według klasyfikacji M. Proudfoota w rozmieszczeniu placówek handlu detalicznego w mieście można wyróżnić także izolowane skupiska sklepów. W przypadku warszawskich banków takie obszary koncentracji występują na północnym (9 placówek) i południowym (10 placówek) odcinku ulicy Światowida na Tarchominie; w okolicach skrzyżowania ulic Kondratowicza i św. Wincentego (10 placówek) na Bródnie; południowego odcinka ulicy gen. Chruściela „Montera” (6 placówek) w Starym Rembertowie; środkowego odcinka ulicy Wojciechowskiego (8 placówek) oraz Bohaterów Warszawy w Ursusie. Mniejsze izolowane skupiska banków znajdują się także w okolicach skrzyżowania ulic Bysławskiej i Patriotów w Wawrze (3 placówki) oraz wzdłuż południowego odcinka alei Krakowskiej we Włochach (4 placówki).

Jednym z głównych czynników determinujących wybór danego banku przez klienta jest bliskość placówki bankowej i miejsca zamieszkania. Przykładem rejonu koncentracji placówek bankowych blisko miejsca zamieszkania klientów są oddziały zlokalizowane w obrębie dużych osiedli mieszkaniowych, takich jak Ursynów (placówki wzdłuż alei Komisji Edukacji Narodowej), Tarchomin i Nowodwory (oddziały w okolicach ulicy Światowida na Białoleśce) czy osiedli Orlik, Wilga, Iskra i Jantar po obu stronach ulicy gen. Fieldorfa na Pradze Południe. Obecnie coraz mniejszą rolę odgrywa odległość w znaczeniu fizycznego dystansu, a na znaczeniu zyskuje względna bliskość związana z kosztami, czasem i wygodą podróży. Obszary koncentracji placówek bankowych charakteryzujące się wysoką dostępnością komunikacyjną, zlokalizowane niekoniecznie w obrębie dużych osiedli mieszkaniowych, to np. wydzielony na potrzeby omawianych badań rejon ścisłego centrum czy otoczenie ulicy Targowej na Pradze Północ.

Ciekawym zjawiskiem w przypadku rozmieszczenia banków w Warszawie jest lokalizacja kilku oddziałów różnych banków pod tym samym adresem. Przykładem takiego miejsca jest budynek przy ulicy Hanki Czaki 2/4 na Żoliborzu (fot. 1). W budynku tym, od strony ulic ks. Popiełuszki i Słowackiego, na dziesięć punktów handlowo-usługowych siedem stanowią banki (Millennium, Raiffeisen, Lukas Bank, Pekao SA, Polbank EFG, Getin Bank i GE Money Bank). Równie dużo placówek zlokalizowanych jest pod adresem Górczewska 200. Sześć oddziałów znajduje pod adresem Wojciechowskiego 39 w Ursusie, po pięć pod adresami Książkowa 9 (Białoleśka) i Wołoska 12 (Galeria Mokotów), po cztery na ulicy Kijowskiej 1, gen. Chruściela „Montera” 37/39, pod adresem rondo ONZ 1 (budynek „Rondo 1”), Płocka 17 na Woli, Jana III Sobieskiego 60, Złota 59, Kondratowicza 22 i przy pobliskiej Malborskiej 1. Aż w 27 przypadkach pod tym samym adresem zlokalizowane są natomiast trzy placówki różnych banków. Takie zjawisko – lokalizowanie oddziałów w bezpośrednim sąsiedztwie konkurencji – wskazuje, że w przypadku banków strategia lokalizacyjna polegająca na

unikaniu konkurencyjnych placówek nie jest stosowana. Być może takie działania banków ukierunkowane są na przechwytywanie klientów od konkurencji w momencie odwiedzania przez klienta jego dotychczasowego banku. Strategia taka jest charakterystyczna dla banku Nordea. Z 44 jego warszawskich oddziałów aż 15 (1/3) zlokalizowanych jest pod tym samym adresem co placówka innego banku. Podobną strategię stosuje także bank Millennium – na 76 oddziałów pod tym samym adresem co placówka innego banku zlokalizowanych jest 26 (1/3) oddziałów. Taka strategia, raczej ryzykowna w przypadku innych rodzajów usług (np. fryzjerskich czy handlu detalicznego), może w wypadku banków okazać się skuteczna. Usługi bankowe mają bowiem specyficzny charakter – klient wybiera konkretny bank raczej nie tuż przed skorzystaniem z usługi, ale zazwyczaj podejmuje decyzję w domu, po zapoznaniu się z kilkoma ofertami. Jest to bowiem decyzja o długofalowych skutkach, stosunkowo trwała (klientem danego banku jest się zazwyczaj kilka lat), dotycząca życiowych oszczędności i inwestycji, często związana z poważnym, długookresowym zobowiązaniem finansowym (np. kredyty udzielane na kilkadziesiąt lat). Ponadto, ponieważ na wybór konkretnego banku ma wpływ obecność oddziału w pobliżu miejsca zamieszkania, bank lokalizujący swoją placówkę w bezpośrednim sąsiedztwie konkurencyjnych oddziałów gwarantuje sobie taki sam co konkurencja poziom dostępności swojej placówki.

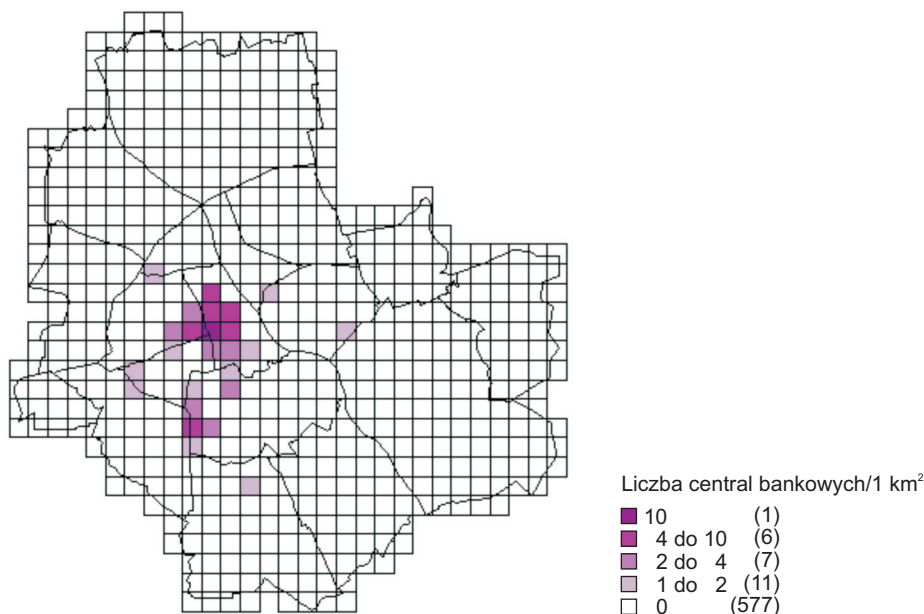


Fot. 1. Budynek przy ulicy Hanki Czaki 2/4 od strony ulicy Słowackiego (strona lewa) i ks. Popiełuszki (strona prawa)

Źródło własne.

O ile zwykle oddziały banków lokalizowane są zarówno w centrum miasta, jak i wzdłuż głównych ulic, zwłaszcza zaś w okolicach dużych skrzyżowań, o tyle

centrale dużych banków lokalizują się niemal wyłącznie w centrum Warszawy, przy czym nie jest to ściśle centrum, ale raczej jego najbliższe otoczenie, zwłaszcza w kierunku południowym i zachodnim (ryc. 5). Związane jest to z oddziaływaniem czynnika określanego jako prestiż adresu. Banki, jako instytucje opierające swoją działalność na zaufaniu i wiarygodności, wybierając prestiżowe lokalizacje, starają się zmanifestować dobrą kondycję finansową, która ma zachęcać klientów do powierzania im swoich oszczędności i korzystania z ich usług. W ścisłym centrum lokalizują się natomiast głównie centrale banków, które w Warszawie posiadają tylko jeden oddział. O ile w przypadku dużych banków placówka centralna nie zawsze prowadzi obsługę klienta, a więc może być zlokalizowana w pewnym oddaleniu od ścisłego centrum, o tyle w przypadku banków z tylko jedną placówką centrala spełnia także funkcję oddziału obsługującego klientów. Jej lokalizacja musi być zatem jak najbardziej centralna, aby zapewnić najwyższą dostępność usług wszystkim klientom.



Ryc. 5. Liczba central bankowych na 1 km<sup>2</sup> w Warszawie w styczniu 2009 r.

Źródło: opracowanie własne.

Drugim wyraźnym skupiskiem central bankowych w Warszawie jest tzw. Mokotowski Obszar Biznesu na dawnym Służewcu Przemysłowym (Woronicza – Modzelewskiego – Bokerska – linia kolejowa Warszawa–Radom). Stanowi on drugie co do wielkości, po Centralnym Obszarze Biznesu, skupisko obiektów biurowych w Warszawie (Jałowiecki et al. 2009). Zajmujące je firmy stanowią znaczący rynek zbytu dla usług bankowych. Dlatego też zlokalizowane są tam głównie siedziby banków nastawionych na obsługę klientów korporacyjnych

(ABN AMRO, The Export-Import Bank) oraz obsługujących kredyty na zakup samochodów (RCI Bank, Toyota Bank, GMAC Bank Polska). Dwa banki nastawione na obsługę osób kupujących samochód (FCE Bank Polska i Mercedes-Benz Bank Polska) swoje jedyne oddziały zlokalizowały w znacznym oddaleniu od centrum – w Alejach Jerozolimskich na granicy dzielnic Ochota i Włochy. Związane jest to zapewne z występującą wzdłuż tej arterii dużą koncentracją przedsiębiorstw z branż pokrewnych, takich jak salony motoryzacyjne i dealerzy samochodowi.

Wnioski z przeprowadzonej analizy skłaniają do stwierdzenia, że rozmieszczenie placówek bankowych w Warszawie na początku 2009 r. charakteryzuje się strukturą zgodną z podstawowymi twierdzeniami teorii M. Proudfoota, jak również z głównymi założeniami teorii renty gruntowej. Najważniejszymi czynnikami wpływającymi na lokalizację poszczególnych placówek wydają się względna bliskość i dostępność ekonomiczna oraz prestiż adresu. Rozmieszczenie placówek bankowych determinowane jest także przez obecność konkurencji, przy czym w wypadku tego rodzaju usług występuje raczej tendencja do poszukiwania niż unikania sąsiedztwa konkurencyjnych oddziałów. Ta ostatnia cecha jest charakterystyczna dla usług bankowych i wynika ze zjawiska przywiązania do marki, które w przypadku usług bankowych jest szczególnie silne.

W obliczu trwającego od kilku miesięcy kryzysu finansowego i gospodarczego oraz spadku zaufania Polaków wobec banków i całego sektora finansowego pojawia się pytanie o konsekwencje przestrzenne tych procesów. Czy banki, aby zmniejszać koszty, będą redukować liczbę swoich oddziałów, czy też podejmą wyzwanie i postawią na rozwój istniejących sieci placówek? Czy w miejsce zamkniętych oddziałów powrócą księgarnie, kawiarnie i restauracje, czy też opuszczone lokale zajmą po prostu inne banki?

Przedstawiona analiza może stanowić punkt wyjścia do dalszych badań nad rozmieszczeniem usług finansowych, w tym zwłaszcza placówek bankowych, w przestrzeni miasta. Analiza struktury przestrzennej lokalizacji usług bankowych w mieście na tle rozmieszczenia ludności i pozostałych usług finansowych może przyczynić się do dokładniejszego określenia czynników decydujących o rozmieszczeniu banków i wskazać na charakter zachodzących relacji. Interesującym zagadnieniem wydaje się także kwestia lokalizacji placówek bankowych kierujących swe usługi do różnych grup klientów.

## Literatura

- Grzegorzczak W., 2004, *Marketing bankowy*, Bydgoszcz–Łódź: Oficyna Wydawnicza Branta.
- Jałowiecki B., Sekuła E.A., Smętkowski M., Tucholska A., 2009, *Warszawa. Czyje jest miasto?*, Warszawa: Wydawnictwo Naukowe „Scholar”.
- Kudła J., 2001, „Organizacja bankowych sieci oddziałowych w Polsce”, *Bank i Kredyt*, nr 1–2, s. 79.
- Pentor, 2005, *Audyt Bankowości Detalicznej 2004*, Warszawa: Instytut Badania Opinii i Rynku PENTOR.



- Pietrzak J., 2002, „Wpływ modelu dystrybucji na konkurencyjność banku”, *Bank i Kredyt*, nr 3, s. 37.
- Proudfoot M.J., 1937, „City retail structure”, *Economic Geography* (Clark University, Worcester), t. 13, nr 4, s. 425–428.
- Wilk W., 2001, *Czynniki lokalizacji i rozmieszczenie wybranych usług w Warszawie*, Warszawa: Wydział Geografii i Studiów Regionalnych Uniwersytetu Warszawskiego.

## THE LOCATION OF BANKS IN WARSAW

During the last few years Polish financial sector has been expanding in a very dynamic way, also in a spatial context. In cities banks displace other forms of urban activities from their previous locations. The aim of the paper is to examine spatial distribution of banking services in Warsaw at the beginning of 2009. The author, based on her own research, presents main current features of spatial structure of the phenomenon, resting on Proudfoot's conception of principal types of city retail structure. Special features of the structure related to the specificity of banking services were also considered.